

Furth im Wald

## Vivere con spazio per le idee: spaziosa casa con appartamento separato!

Codice oggetto: 25201118



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 312,09 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 970 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25201118                  |
| Superficie netta    | ca. 312,09 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 11                        |
| Camere da letto     | 7                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 1995                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 94.80 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



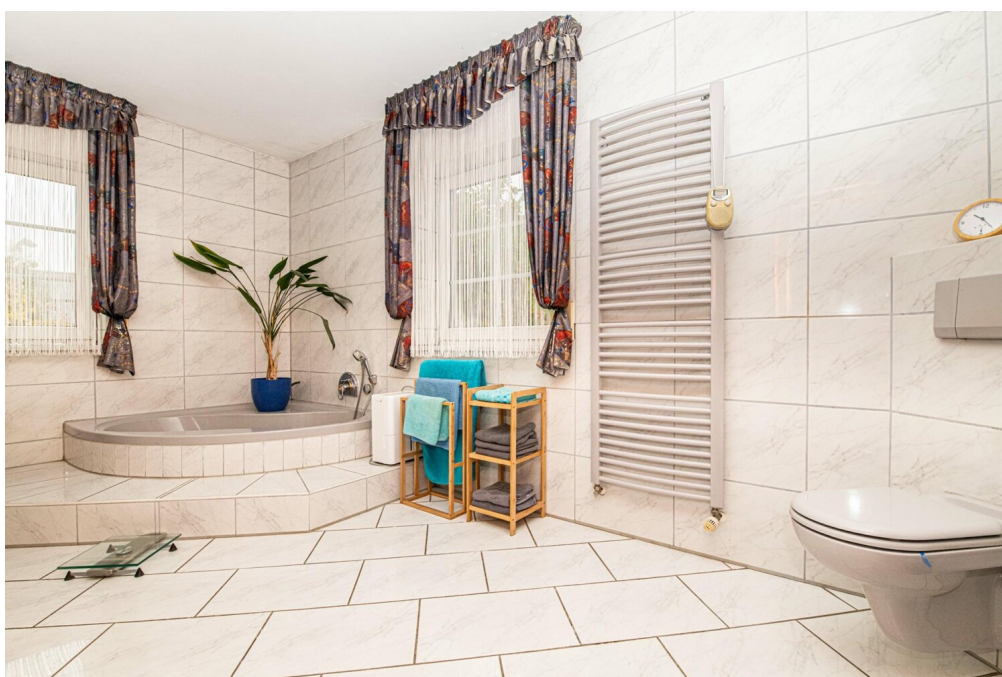
Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



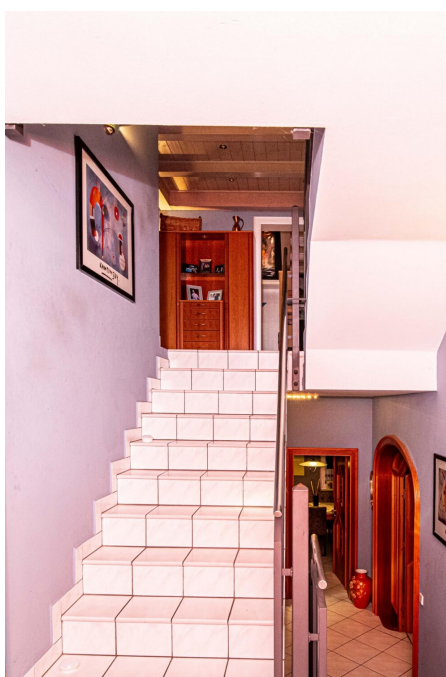
Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



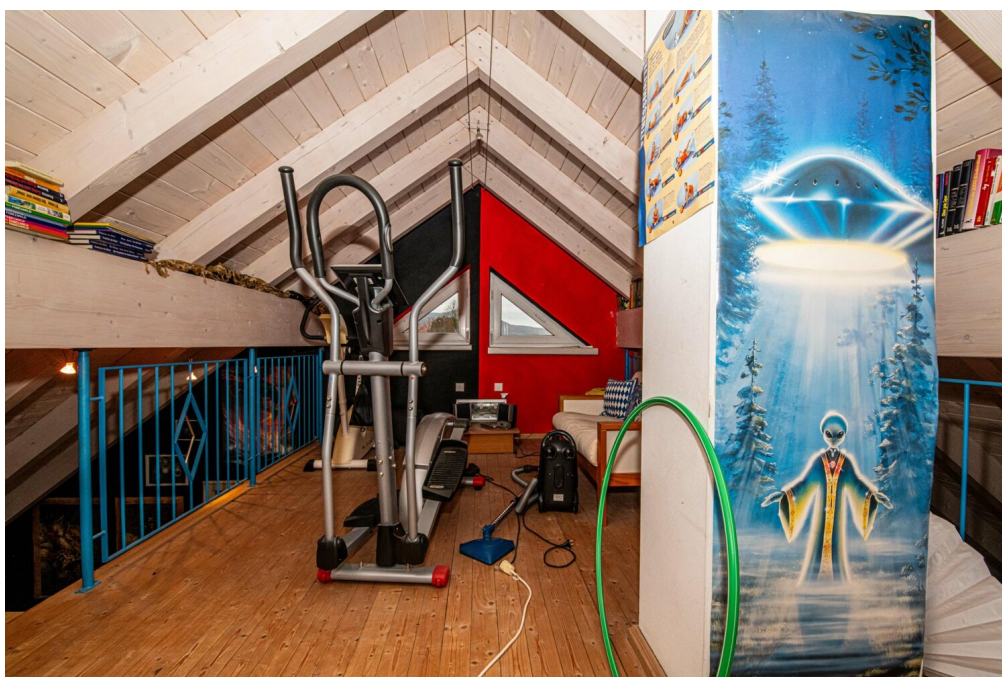
Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



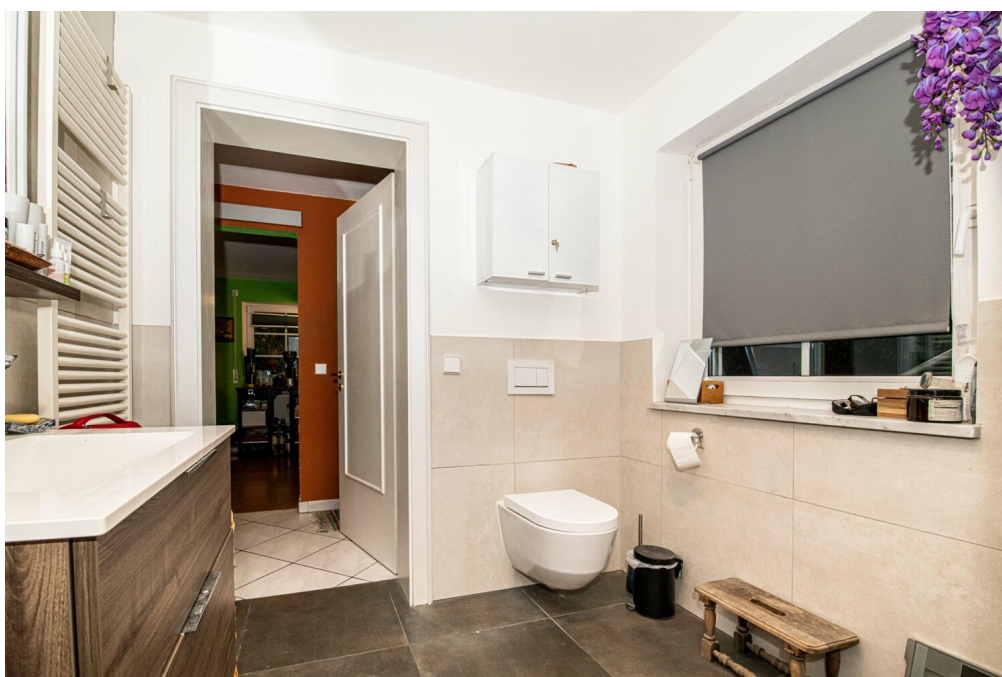
Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



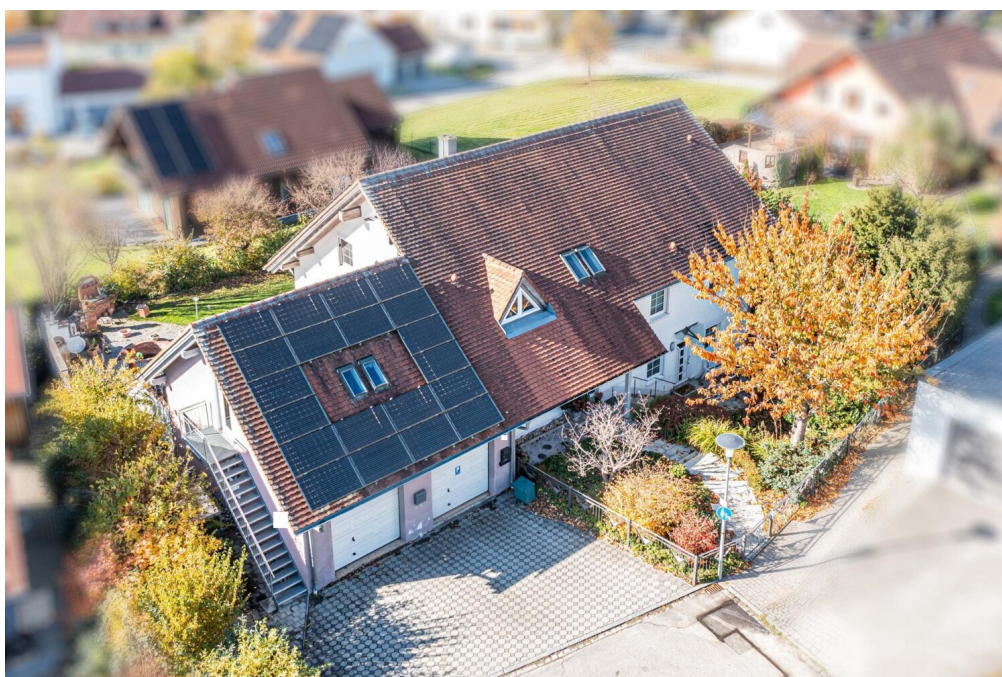
Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## La proprietà



Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente con appartamento indipendente, costruita su più livelli, si presenta come una proprietà versatile in una tranquilla zona residenziale. In una casa su più livelli, i livelli sono sfalsati di mezzo piano e collegati da scale a vista, creando un'atmosfera abitativa aperta. Su un terreno di circa 970 m<sup>2</sup>, che offre numerose possibilità di progettazione personalizzata, la casa, completata nel 1995, offre circa 312 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Con un totale di undici stanze distribuite su più piani, la casa vanta una planimetria ben progettata, creando sufficienti spazi privati anche per famiglie numerose. Entrando al piano terra, si accede innanzitutto al vestibolo con guardaroba, che funge da pratico ingresso. Adiacente si trova la cucina con una comoda zona pranzo, completata da una dispensa e accesso diretto al garage doppio. Dietro il garage si trova un ulteriore ripostiglio che può essere utilizzato in diversi modi. Un'altra caratteristica è l'area ricavata sopra il garage con ingresso indipendente, attualmente utilizzata come studio di cucito ma facilmente adattabile ad altri usi, e direttamente collegata al secondo piano tramite una porta. Il soggiorno costituisce il cuore della zona giorno, inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre. Tre gradini conducono alla sala da pranzo leggermente decentrata, che si apre sulla zona giorno. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza e all'ampio giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il primo piano comprende un bagno per i bambini con doccia e un bagno padronale più grande con vasca e doccia. Un passaggio di collegamento conduce direttamente all'appartamento separato, ideale per ospiti, figli adulti o anche per chi affitta. L'appartamento ha un ingresso indipendente con un vestibolo, una camera da letto, uno spogliatoio, un bagno con cabina doccia e un soggiorno con accesso diretto a una terrazza attrezzata con una moderna cucina esterna. Il secondo piano colpisce per il suo corridoio aperto e la galleria con capriate a vista. Qui troverete ulteriori camere da letto, alcune con gallerie, e stanze aggiuntive che offrono una varietà di usi. Di particolare interesse è il locale di 39 m<sup>2</sup>, che può essere utilizzato come monolocale o piccolo appartamento. Nel seminterrato, oltre ai locali di riscaldamento, lavanderia e ripostiglio, sono disponibili altri due locali utilizzabili singolarmente. Le caratteristiche tecniche della casa soddisfano i moderni standard di efficienza energetica: l'impianto fotovoltaico, installato nel 2013, produce circa 15.000 kWh di elettricità all'anno. L'acqua calda è fornita da energia solare termica. Un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio con un consumo annuo di circa 3.500-3.700 litri (secondo il proprietario) garantisce un clima interno confortevole, insieme all'isolamento del tetto. Questa proprietà offre diverse possibilità per diversi stili abitativi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di invitarvi a una visita. Su richiesta, potrete

ammirare questa proprietà in un tour panoramico a 360 gradi, il tutto comodamente da casa vostra!

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Dettagli dei servizi

- Photovoltaikanlage jährlich 15.000 kWh, Baujahr 2013
- über der Garage ausgebaut (derzeit Nähstudio)
- Ölheizung (Verbrauch im Jahr 3.500-3.700 Liter)
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Doppelgarage, dahinter Abstellraum
- Solar für Warmwasser
- Split-Level- Bauweise
- Aufdachdämmung
- offener Dachstuhl

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Tutto sulla posizione

Furth im Wald befindet sich ca. 4 km vom Grenzübergang nach Tschechien entfernt und liegt an den Gewässern des Chamb, Kalte Pastritz und Warme Pastritz.

Die Fläche des Stadtgebietes bildet sowohl hinsichtlich der Verwaltung als auch geographisch eine Trennung zwischen dem Oberpfälzer Wald im Norden und dem Bayerischen Wald im Süden. Es begrenzt die Cham-Further Senke, einen tiefen Taleinschnitt zwischen diesen beiden Mittelgebirgen und ist dem Künischen Gebirge benachbart. Etwa 3 km nordöstlich der Stadt erhebt sich der Dieberg (639 m ü. NHN) mit der Aussichtsplattform "Bayernwarte". Südlich des Berges wird das Gewässer der Chamb im Drachensee gestaut. Etwa 5 km nordwestlich der Stadt erhebt sich der Kreuzfelsen (938 m ü. NHN), die höchste Erhebung im deutschen Teil des Oberpfälzer Walds.

Furth im Wald ist bekannt durch den Drachenstich. Deutschlands ältestes Volksschauspiel lockt jedes Jahr im August Zehntausende von Besuchern in die Stadt.

Mit rd. 9.000 Einwohnern verfügt Furth im Wald über eine sehr gute Infrastruktur.

Vor Ort finden Sie

- Kindergärten, Kinderkrippe
- Grundschule, Mittelschule, Realschule, Berufsschule
- Fachakademie für Sozialpädagogik & Berufsfachschule für Kinderpflege
- Landkreismusikschule
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- gute med. Versorgung (Fachärzte und -Kliniken, Pflegeeinrichtungen, Physiotherapie, Apotheken)

Umfangreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- in reizvoller Landschaft baden, wandern, biken, angeln
- Drachensee und Drachensee Freibad
- 18-Loch-Golfplatz mit Driving Range sowie Pitching- und Putting-Green
- Skifahren im Skigebiet Voithenberg

Entfernungen:

- Cham: ca. 20 km
- Straubing: ca. 62 km
- Deggendorf: ca. 71 km
- Regensburg: ca. 80 km
- Prag: ca. 164 km

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25201118 - 93437 Furth im Wald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)